

ДОКЛАД

За определяне на пазарна стойност на

ОБЕКТ

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 67338.604.126, по кадастралната карта на гр. Сливен, целият с площ 4 130 кв.м.,, ведно с построените в имота:

1. СГРАДА с идентификатор 67338,604.126.1, със застроена площ 120 кв.м.
2. СГРАДА с идентификатор 67338,604.126.2, със застроена площ 17 кв.м.
3. Машини и съоръжения по предоставен опис

СЪДЪРЖАНИЕ

I.	РЕЗЮМЕ НА ОЦЕНКАТА	
II.	ВЪВЕДЕНИЕ	3
	1. Предмет на заданието	3
	2. Възложител	3
	3. Изпълнител	3
	4. Цел на оценката.....	3
	5. Стандарт на стойността	3
	6. Срок на валидност на оценката	3
	7. Използвани методи на оценка	4
	8. Дата на оценката	4
III.	ИНФОРМАЦИОННА КАРТА	5
	9. Правно състояние	5
	10. Местоположение	6
	11. Параметри на дворното място	7
	12. Архитектурно строителна характеристика на застрояването	8
	13. ДМА- Машини и съоръжения	8
IV.	ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ	9
V.	МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА	10
	14. Сравнителен метод	10
	15. Приходен метод	10
	16. Разходен метод /за оценка на машини, съоръжения и др.активи/ .	11
VI.	ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО ДВА МЕТОДА	
VII.	АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ	

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Първоначален доклад

ОБЩИ ДАННИ

Възложител	"ТОПЛИВО" АД
Оценител - физическо лице, име и фамилия	инж. Снежана Гаджева
Дата на оценката	24.4.2017 г.
Дата на огледа на място	24.4.2017 г.
Обект (предназначение на имота)	База за съхранение и продажба на природен газ
Адрес	гр. Сливен "Промислена зона"
Собственик	"ТОПЛИВО" АД
Документ за собственост, № и дата	НОТАРИАЛЕН АКТ за СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ НЕДВИЖИМ ИМОТ № 115, том 1, рег. № 657, дело № 52 от 2009 г.

Площ на земята	4130.00 кв.м.	1.00 кв.м.	
Сгради	Ет.	ЗП	РЗП
Сграда 1	1	120.00 кв.м.	120.00 кв.м.
Сграда 2	1	17.00 кв.м.	17.00 кв.м.
		137.00 кв.м.	

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА

Разходен подход 507 436 € с приета 100% тежест
ДЧПП 524 363 € с приета 0% тежест

Пазарна стойност 507 000 Euro или 992 000 BGN

Стойността е без включен ДДС

Изготвил оценката

1. 
/инж. Снежана Гаджева/





II. ВЪВЕДЕНИЕ

1. Предмет на заданието

Извършване на пазарна оценка на недвижим имот:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификационен № 67338.604.126 /шестдесет и седем хиляди триста тридесет и осем точка шестстотин и четири точка сто двадесет и шест/, по кадастралната карта на гр. Сливен, одобрена със заповед № РД-18-31/19.04.2006 г. на изпълнителния директор на Агенция по кадастъра, изменена със заповед № КД-14-20-980/18.12.2008г. на началник на СГКК- Сливен, трайно предназначение: урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид за друг вид производствен складов обект, целият с площ 4 130 кв.м., стар идентификатор: пар. XV кв.3, находящ се в гр. Сливен "Промислена зона", ведно с построените в имота:

1. СГРАДА с идентификационен № 67338,604.126.1 /шестдесет и седем хиляди триста тридесет и осем точка шестстотин и четири точка сто двадесет и шест точка едно/, със застроена площ 120 /сто и двадесет/ кв.м.. брой етажи: 1 /един/, Начин на трайно ползване: Промислена сграда

2. СГРАДА с идентификационен № 67338,604.126,2 /шестдесет и седем хиляди триста тридесет и осем точка шестстотин и четири точка сто двадесет и шест точка две/, със застроена площ 17 /седемнадесет/ кв.м.. брой етажи: 1 /един/, Начин на трайно ползване: Промислена сграда, ведно с всички подобрения и комуникационни съоръжения трайно прекарани, при граници: имот с идентификационен № 67338.604.127, имот с идентификационен № 87338,604,98, имот с идентификационен № 67338.604.125 и имот с идентификационен № 87338.604.117.

ДМА съгласно предоставена инвентарна книга

2. Възложител

"ТОПЛИВО" АД, със седалище и адрес на управление - гр. София, район "Средец", ул. "Солунска", № 2 /две/, рег, по ф. д. № 7267/90г., по описа на СГС, вписано по т. 13, партида 698. страница 22

3. Изпълнител

Независим оценител инж. Снежана Гаджева

Сертификат за оценка на недвижими имоти № 100101093/14.12.2009 г.

Сертификат за оценка на машини и съоръжения № 300100391/14.12.2009 г.

4. Цел на оценката

Определяне пазарната стойност на недвижимия имот

5. Стандарт на стойността

В оценителския доклад се съблюдават изискванията на възприетите Европейски Оценителски Стандарти (EVS).

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта за пазарна стойност в съответствие споменатите по-горе международни стандарти за оценяване – оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

6. Срок на валидност на оценката

Валидността на датата на оценката е с ограничен срок на валидност – шест месеца, считано от датата на доклада, при неизменяеми в широк диапазон икономически

условия. След този срок резултатите от оценяването трябва да бъдат преразгледани и актуализирани или препотвърдени - ако се окажат същите.

7. Използвани методи на оценка

- Метод на сравнителните продажби /за оценка на земята/
- Приходен метод
- Метод на вещната стойност

8. Дата на оценката

24.4.2017 г.



III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

9. Правно състояние

Съгласно НОТАРИАЛЕН АКТ за СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ НЕДВИЖИМ ИМОТ № 115, том 1, рег. № 657, дело № 52 от 2009 г., собственик на имота е "ТОПЛИВО" АД, със седалище и адрес на управление - гр. София, район "Средец", ул. "Солунска", № 2 /две/, рег. по ф. д. № 7267/90г., по описа на СГС, вписано по т. 13, партида 698. страница 22

Имотът е описан в документа за собственост като:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификационен № 67338.604.126 /шестдесет и седем хиляди триста тридесет и осем точка шестстотин и четири точка сто двадесет и шест/, по кадастралната карта на гр. Сливен. одобрена със заповед № РД-18-31/19.04.2006 г. на изпълнителния директор на Агенция по кадастъра, изменена със заповед № КД-14-20-980/18.12.2008г. на началник на СГКК- Сливен, трайно предназначение: урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид за друг вид производствен складов обект, целият с площ 4 130 кв.м., стар идентификатор: пар. XV кв.3, находящ се в гр. Сливен "Промишлена зона", ведно с построените в имота:

1. СГРАДА с идентификационен № 67338,604.126.1 /шестдесет и седем хиляди триста тридесет и осем точка шестстотин и четири точка сто двадесет и шест точка едно/, със застроена площ 120 /сто и двадесет/ кв.м.. брой етажи: 1 /един/, Начин на трайно ползване: Промишлена сграда

2.СГРАДА с идентификационен № 67338,604.126.2 /шестдесет и седем хиляди триста тридесет и осем точка шестстотин и четири точка сто двадесет и шест точка две/, със застроена площ 17 /седемнадесет/ кв.м.. брой етажи: 1 /един/, Начин на трайно ползване: Промишлена сграда, ведно с всички подобрения и комуникационни съоръжения трайно прекарани, при граници: имот с идентификационен № 67338.604.127, имот с идентификационен № 87338,604,98. имот с идентификационен № 67338.604.125 и имот с идентификационен № 87338.604.117.

По- горе изброените данни са предоставени от възложителя на оценката и са приети за достоверни. Настоящото тълкувание на правното състояние на обекта не представлява изчерпателен ПРАВЕН АНАЛИЗ и важи само за нуждите на оценката.

Заклучение:

Вещно-правният режим на активите на обекта, в това число правото на собственост, ограничените вещни права, сключени аренды и наемни договори, договори за използване на имота от трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика не влияят върху стойността на имота.

10. Местоположение



Имотът се намира в промишлената зона на гр. Сливен. Ситуиран е от западната страна на бул. Стефан Караджа. Разстоянието до центъра на града е около 500 метра. Мястото е много комуникативно, удобно за достъп както с автомобил, така също и с колите на градския транспорт.

11. Параметри на дворното място

Съгласно документа за собственост терена е описан като:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификационен № 67338.604.126 /шестдесет и седем хиляди триста тридесет и осем точка шестстотин и четири точка сто двадесет и шест/, по кадастралната карта на гр. Сливен, одобрена със заповед № РД-18-31/19.04.2006 г. на изпълнителния директор на Агенция по кадастъра, изменена със заповед № КД-14-20-980/18.12.2008г. на началник на СГКК- Сливен, трайно предназначение: урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид за друг вид производствен складов обект, целият с площ **4 130 кв.м.**, стар идентификатор: пар. XV кв.3, находящ се в гр. Сливен "Промислена зона", ведно с построените в имота:

Теренът е равнинен с приблизително правоъгълна формаплан.

Инженерна инфраструктура:

Електрификация	да
Водоснабдяване	да
Канализация	да
Път с трайна настилка	да

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-9301-11.01.2016 г.

Поземлен имот с идентификатор 67338.604.126

Гр. Сливен, общ. Сливен, обл. Сливен

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-31/19.04.2006 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК

Последно изменение със заповед: КД-14-20-980/18.12.2008 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - СЛИВЕН

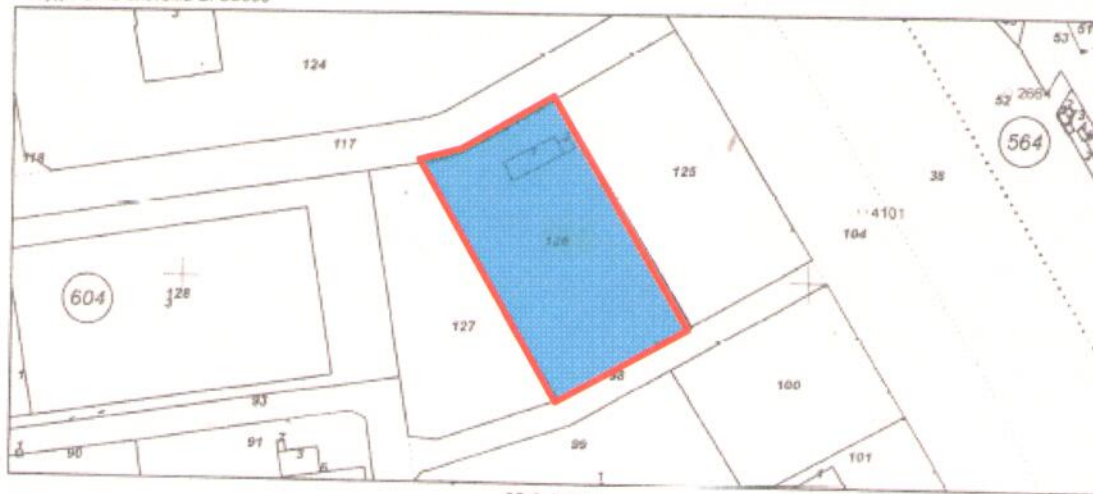
Адрес на поземления имот: гр. Сливен, п.к. 8800, кв. "ПРОМИШЛЕНА ЗОНА"

Площ: 4129 кв.м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект

Координатна система БГС2005



Стар идентификатор: 67338.604.95

Номер по предходен план: квартал: 31г, парцел: XV

Съседи: 67338.604.127, 67338.604.98, 67338.604.125, 67338.604.117

Собственици:

1. "Топливо" АД

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Нотариален акт № 27 том III рег. 787 дело 397 от 18.02.2009г., издаден от СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 67338.604.126.1: застроена площ 120 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда

2. Сграда 67338.604.126.2: застроена площ 17 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда

12. Архитектурно строителна характеристика на застрояването

1. СГРАДА с идентификационен № 67338,604.126.1 /шестдесет и седем хиляди триста тридесет и осем точка шестстотин и четири точка сто двадесет и шест точка едно/, със застроена площ 120 /сто и двадесет/ кв.м.. брой етажи: 1 /един/, Начин на трайно ползване: Промислена сграда

Основна носеща конструкция - стоманобетонен скелет, състоящ се от греди, колони и подови плочи. Тухлените зидове изпълняват само преградни функции. Фундаментите са комбинация от ивични основи по периферията на сградата и единични фундаменти под вътрешните колони. Различните по своя характер вертикални товари се поемат от етажните плочи и греди и се предават върху стоманобетоните колони и от там посредством фундаментите изтичат в земната основа. Хоризонталната устойчивост на конструкцията е осигурена посредством система от стоманобетонени рамки в надлъжна и напречна посока, образувани от стоманобетоните колони и греди.

Не се наблюдават недопустими пукнатини и провисвания по основните носещи елементи. Конструкцията се намира в отлично състояние

Сградата има правоъгълна форма в план, ситуирана е в северния край на терена. Вътрешното архитектурно пространство е решено с един централен коридор, от двете страни на който са разположени работни стаи – офис. В единият край е оформен санитарен възел. Сградата е измазана отвътре и отвън с варо;иментова мазилка. Фасадата е топлоизолирана боядисана с боя на минерална основа. Дограмата е алуминиева.

Сграда се намира в много добро експлоатационно състояние.

2.СГРАДА с идентификационен № 67338,604.126.2 /шестдесет и седем хиляди триста тридесет и осем точка шестстотин и четири точка сто двадесет и шест точка две/, със застроена площ 17 /седемнадесет/ кв.м.. брой етажи: 1 /един/, Начин на трайно ползване: Промислена сграда, ведно с всички подобрения и комуникационни съоръжения трайно прекарани, при граници: имот с идентификационен № 67338.604.127, имот с идентификационен № 87338,604,98. имот с идентификационен № 67338.604.125 и имот с идентификационен № 87338.604.117.

Върху терена е изпълнена бетовона и асфалтова настилка.

13. ДМА- Машини и съоръжения

Оценката на машини и съоръжения е извършена съгласно предоставен списък от възложителя на оценката. Подробен списък и оценка на активите е предоставен към приложението на оценката.



IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА СА ИЗПОЛЗВАНИ СЛЕДНИТЕ ДОКУМЕНТИ, ПРЕДОСТАВЕНИ ОТ ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ:

- ✓ Скица на терена
- ✓ Нотариален Акт
- ✓ Извлечение от инвентарната книга на ДМА
- ✓ Снимков материал

Изчислените по-горе стойности не поставят ограничение в използването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.

Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на нейното съставяне 24.4.2017 г., и към законовата структура към тази дата, по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране. За това препоръчва се валидността на сегашното оценяване да се счита валидно в рамките на една година, след която дата сега установените цени следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.

Оценителите декларират, че:

- Няма лични интереси и отношение към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направените оценки и че същите са извършени съвестно и чрез най-доброто ниво на професионалните му знания;
- Лично са извършили оглед на оценявания обект отвътре и отвън;
- Нито наемането за настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването и е зависимо от изчислените пазарни стойности
- Разработката е предмет на търговска тайна и е предназначена само за служебно ползване и че същата представлява интелектуална собственост по смисъла на закона за авторското право и сродните му права и че е собственост единствено на възложителя. Разработката не може да бъде копирана, и използвана за каквито е да е цели без писменото разрешение на автора.



V. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА

14. Сравнителен метод

При метода на **сравнителните продажби** се прави оценка чрез пряко сравнение на разглеждания имот с подобни на него, които са били продадени, като цената се определя въз основа на тези предишни сделки. При използването на този метод е необходимо данните за сравняемите имоти да бъдат действително сходни - имотите да са подобни, да са в същия район и времето на сделката и датата, за която се изготвя оценката да са близки.

Основните етапи при метода на сравнителните продажби са:

- ✓ определяне източниците на информация;
- ✓ намиране данни за наскоро сключени сделки с подобни имоти;
- ✓ определяне стойността на различията между оценявания имот и сравняемите имоти.
- ✓ приравняване стойността на сравняемите имоти към стойността на оценявания имот, съответно чрез прибавяне или изваждане стойността на съответното различие.
- ✓ определяне на окончателната цена - анализирайки събраната информация.

Основната формула на подхода на сравнителните продажби е:

Продажна цена на сравняемия имот	+	Стойност на различието	=	Цена на оценявания имот
	-			

15. Приходен метод

Пазарната стойност, определена по метода на очакваните приходи, включва:

- ✓ намиране на потенциалния брутен годишен приход, който се получава от имота при отдаване под наем, изхождайки от презумцията, че имотът е свободен за отдаване под наем на потенциалния наемател на свободния и открит пазар;
- ✓ определяне на приспаданията, които включват:
 - ✓ риск да отпадне на наем поради незаетост или несъбрани наемни вноски;
 - ✓ фиксирани разходи (данък сгради, данък смет, застраховка и др.);
 - ✓ оперативни разходи (управление, поддръжка и др.).
- ✓ определяне на чистия приход;
- ✓ определяне нормата за възвръщаемост на очаквания доход;
- ✓ определяне периода, през който имотът ще носи приходи;
- ✓ превръщане на очакваните бъдещи приходи от имота в настояща стойност.

16. Разходен метод /за оценка на машини, съоръжения и др. активи/ (Метод на амортизационната заместителна стойност)

Оценката на машините и съоръженията определя **Справедливата пазарна стойност**, която е най - вероятна цена за даден актив, при спазване на всички условия за коректна продажба, т.е. продавачът и купувачът действат съзнателно, при добра осведоменост, водени от собствени интереси, при отсъствие на каквато и да е принуда.

Справедливата пазарна стойност означава сумата на парите, които могат да се получат от сделката при условията, съществуващи в деня на оценката. Освен това сделката се извършва в пари или еквивалент на парична сума.

Машините и съоръженията са оценявани по **Метода на амортизираната заместителна стойност (Подход на разходите)**.

При оценката на машините и съоръженията се възприема общата логика и методичен подход за оценка на дълготрайни материални активи. Факторите, влияещи върху стойността на машините и съоръженията, имат следните характерни особености:

Отделните машини и съоръжения работят като самостоятелни единици в различни променливи условия и под въздействието на много фактори, които оказват влияние на интензивността на изменение на техническото състояние на машините и съоръженията от една и съща марка.

Интензивността на изменение на техническото състояние на МС зависи от надеждността на отделните марки, тяхното предназначение и условията на експлоатация (пътни и климатични условия, техническо обслужване в сервизите, качеството на горивата и смазочните материали)

Методът се базира на принципа на субституцията. Предполага се, че инвеститорът не би заплатил повече за дадена машина, отколкото би му струвало придобиването на друга подобна машина със същото предназначение и със същата полезност за него.

Активът не може да струва повече от заместването му с нов, с приблизително същите или възможно най - близки експлоатационно технически параметри, като оценявания. Това е горната граница за оценка на всяка машина, наречена "**Нова възстановителна стойност**". Източници на информация за "Нова възстановителна стойност" зависят от факта дали моделът на съответния актив се произвежда още или е спрял от производство.

Разходната стойност се определя в зависимост от физическата и морална годност на актива. **Физическата годност** включва всички фактори, които влияят на техническото състояние на машината: период на съществуване, продължителност на експлоатация, условия на експлоатация, степен на техническо поддържане и качество на извършените ремонти, условия на стопанисване. **Моралната годност** е в пряка зависимост от функционалните възможности, техническо и технологично изпълнение на актива и др. отнесени към качествата на произвежданите в момента аналози за сравнение.

При определяне на разходната стойност (вещната стойност) аналоговата цена коригира с коефициент на физическа /Кф/ и коефициент на морална /Км/ годност. Двата коефициента отразяват степента на морално остаряване, физическо износване, както и остатъчната годност на машината. Тези коефициенти се обуславят от пряк оглед на място и производството в момента. Коефициентът на икономическо остаряване (Ки) отчита конюнктурата на пазара.

Основни допускания при прилагането на метода:

- **Активът удовлетворява икономическите потребности на предприятието;**
- **Активът има остатъчен полезен живот;**
- **Използването на актива ще продължи и в бъдеще.**

Справедливата пазарна стойност, определена по метода, представлява:

Разходите за възстановяване на нов актив (Нова възстановителна стойност)

- (-) **Физическото износване**
- (-) **Функционално и технологическо обезценяване**
- (-) **Икономическо обезценяване**

Основните етапи при определяне на пазарната стойност по метода на разходите са:

- 1. Определянето на новата възстановителна стойност;**
- 2. Определянето на физическото износване;**
- 3. Определяне на остатъчния живот на машината;**
- 4. Определяне на функционалното и икономическо обезценяване.**

За определяне на нова възстановителна стойност е потърсена информация за:

1. Наличие на данни за продажба на аналогични машини и оборудване
2. Определяне на показатели за сравнение
3. Анализ на резултатите от сравнението и извършване на оценката

При определяне на физическото изхабяване е използван метода на наблюдението (експертен оглед) и метода на съотношенията.

Разходен подход

ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА - СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД

№	Характеристика	Оценяван ИМОТ	Сравнителен имот				
			имот 1	имот 2	имот 3	имот 4	имот 5
01	Площ на имота	4 130 кв.м	8 113 кв.м	3 800 кв.м	14 296 кв.м	20 452 кв.м	25 000 кв.м
02	Продажна цена	?	527 000 €	195 583 €	514 620 €	1 227 120 €	250 000 €
03	Продажна цена	?	64.96 €/кв.м	51.47 €/кв.м	36.00 €/кв.м	60.00 €/кв.м	10.00 €/кв.м

Корекции на сравнителните цени

04	Местоположение	Мн. Добро	Мн. Добро	Мн. Добро	Мн. Добро	Мн. Добро	Мн. Добро	
05	Корекция							
06	Градоустройствен статут	УПИ	УПИ	УПИ	УПИ	УПИ	УПИ	
07	Кинт							
08	Корекция							
09	Транспортна достъпност	Отлична	Отлична	Отлична	Отлична	Отлична	Отлична	
10	Корекция							
15	Големина на парцела	4 130 кв.м	8 113 кв.м	3 800 кв.м	14 296 кв.м	20 452 кв.м	25 000 кв.м	
16	Корекция							
19	Други		оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	
20	Корекция		-5%	-3 €/кв.м -5%	-3 €/кв.м -5%	-2 €/кв.м -5%	-3 €/кв.м -5%	-1 €/кв.м
21	Приравнена цена	56 €/sq. m.	61.7 €/кв.м	48.9 €/кв.м	34.2 €/кв.м	57.0 €/кв.м	9.5 €/кв.м	
ТЕЖЕСТ			10	2	2	10		

Предложение за пазарна стойност на земята по метода

✓ 233 000 €

✓ 456 000 лв

✓ 56.4 €/кв.м

не застроена площ 3 993 кв.м НЗП

Стойност НЗП 225 152 €

Статически преглед на 8 обяви за продажба на земи

№	Вид имот	Местоположение	Цена €	Площ	€/кв.м.
1	парцел	ПРОМИШЛЕНА ЗОНА	195583	3800	51.5
2	парцел	ПРОМИШЛЕНА ЗОНА	75000	20000	3.8
3	парцел	ПРОМИШЛЕНА ЗОНА	514620	14296	36.0
4	парцел	ПРОМИШЛЕНА ЗОНА	184000	11700	15.7
5	парцел	ПРОМИШЛЕНА ЗОНА	250000	25000	10.0
6	парцел	ПРОМИШЛЕНА ЗОНА	485600	48560	10.0
7	парцел	ПРОМИШЛЕНА ЗОНА	527000	8113	65.0
8	парцел	ПРОМИШЛЕНА ЗОНА	1227120	20452	60.0

Средна 31.5

0	3.75 €/кв.м	Минимум
1	10.00 €/кв.м	Квантил 1
2	25.86 €/кв.м	Квантил 2
3	53.60 €/кв.м	Квантил 3
4	64.96 €/кв.м	Максимум

ОЦЕНКА НА СГРАДИТЕ - РАЗХОДЕН ПОДХОД

24.4.2017

№	Подобект	1	2
	Разходи за изграждане на обекта	Сграда 1	Сграда 2
1	ЗП	120.00 кв.м	17.00 кв.м
2	РЗП	120.00 кв.м	17.00 кв.м
3	Стойност за изграждане на кв.м	450 €/кв.м	320 €/кв.м
4	Стойност за стандартно изпълнение	54 000 €	5 440 €
5	Стойност на елементи, подлежащи на допъл.калкулация %	15%	15%
6	Стойност на елементи, подлежащи на допъл.калкулация	8 100 €	816 €
7	Допълнителни разходи		
8	Допълнителни разходи		
9	Окончателна стойност за изградена	62 100 €	6 256 €
	Определяне на обезценяванията	121 457 лв.	12 236 лв.
10	Дата на изграждане/ремонт	2010 год.	2010 год.
12	Амортизационен срок	40	40
13	Остатъчна експлоатационна годност	33 год.	33 год.
14	Физическо остаряване от възраст (%)	10.3%	10.3%
15	Физическо остаряване от възраст (€)	6 385 €	643 €
16	Строителни недостатъци (%)		
17	Строителни недостатъци (€)		
18	Функционално обезценяване (%)		
19	Функционално обезценяване (€)		
20	Икономическо обезценяване (%)		
21	Икономическо обезценяване (€)		
	Стойност на сградата по метода	55 715 €	5 613 €
	Общо		61 328 €

Сметка	Дата на закр.	Инв. №	Наименование	НВС /лв./	Кф	Км	Ки	ПС /лв./
2041								
	15.3.2002	1209	МОБИЛНА СТАНЦИЯ 5МЗ ЗА ДИЗЕЛ ПОМОРИ	22 260.00		25%	0%	16 695
	12.2.2000	3681	ГАЗОМЕР	7 450.00		25%	0%	5 588
	31.12.2002	3685	РЕЗЕРВОАР 50МЗ	32 000.00		25%	0%	24 000
	31.12.2002	3686	РЕЗЕРВОАР 50МЗ	32 000.00		25%	0%	24 000
	31.12.2002	3687	РЕЗЕРВОАР 50МЗ	32 000.00		25%	0%	24 000
	31.12.2002	3688	РЕЗЕРВОАР 50 МЗ	32 000.00		25%	0%	24 000
	31.12.2002	3689	РЕЗЕРВОАР 50 МЗ	32 000.00		25%	0%	24 000
	31.12.2002	3690	РЕЗЕРВОАР 50МЗ	32 000.00		25%	0%	24 000
	31.12.2002	3691	РЕЗЕРВОАР 2.1 МЗ	4 000.00		25%	0%	3 000
	25.6.2005	3692	ТРЪБНА РАЗВОДКА ДО ВТОРИ РЕЗЕРВОАР	9 890.00		25%	0%	7 418
	23.6.2005	3693	ПРЕУСТР.ГАЗОВА ИНСТ.	15 690.00		25%	0%	11 768
	3.5.2006	3701	ЕЛЕКТРОНЕН КАНТАР ТИП В50	4 140.00		25%	0%	3 105
	12.2.2000	3711	РАЗТОВАРИЩЕ ГПБ	49 330.00		25%	0%	36 998
	12.2.2000	3712	ИНСТАЛАЦИЯ ЗА ТРАНСПОТИРАНЕ	16 440.00		25%	0%	12 330
	31.12.2012	3798	МОДЕРН.АКЦИЗЕН СКЛАД СЛИВЕН	109 810.00		17%	0%	91 508
	31.12.2012	3799	ВРАТА АВАРИЕН ИЗХОД - КЪМ ОГРАДА	2 000.00		17%	0%	1 667
	31.3.2014	3819	ПРЕРАБОТКА НА ГИ, ДООК.НА РЕЗЕРВОАР	72 610.00		10%	0%	65 349
Сметка		2042						
	21.3.2003	1212	БЕНЗИНОКОЛОНКА W/D ЗА ДИЗЕЛ	8 180.00		25%	0%	6 135
	31.12.2013	2252	ТЕРМОРЕГУЛАТОР-РАЗТОВАРИЩЕ	1 730.00		13%	0%	1 499
	6.5.2005	3700	ПОДВ.ПОМПА ЗА РАЗТОВАРВАНЕ	3 620.00		25%	0%	2 715
	30.9.2013	3808	НИВОМЕРНА СИСТЕМА	7 320.00		13%	0%	6 344
Сметка		206						
	1.2.2013	2151	ЗАЗЕМИТЕЛЕН КОНТУР АКЦ.СКЛАД	790.00		13%	0%	685
Сметка		9201						
	31.12.2010	2016	ЕКСП.ОЦЕНКА ИНВ.3673	210.00				416 802
Обща сума								
Сметка		2041		348 234.07				399 424.00
		206		21 635.02				17 378.00
		9201		209.00				0.00
				370 078.09				416 802 лв.
				189 218 €				213 107 €

Дисконтирани ЧПП

Определяне на приходи и разходи

№	Капацитет	
1	РЕЗЕРВОАР 50 М3	50.00
2	РЕЗЕРВОАР 50 М3	50.00
3	РЕЗЕРВОАР 50 М3	50.00
4	РЕЗЕРВОАР 50 М3	50.00
5	РЕЗЕРВОАР 50 М3	50.00
6	РЕЗЕРВОАР 50 М3	50.00
7	РЕЗЕРВОАР 2.1 М3	2.10
		302.10
Приходи		
	Дневен оборот /% от капацитета/	6%
	Дневен оборот /куб.м./	18.126
	Стойност лв. на куб.м.	263.43
	Дневен оборот без печалба	4 775 лв.
	Търговски марж	10%
	Дневен оборот	5 252 лв.
	Месечен оборот	157 573 лв.
Разходи		
	Отчетна стойност на продадени стоки	141 815 лв.
	Разходи за материали	0.50%
	Разходи за персонала	3.00%
	Разходи за поддръжка	0.50%
	Други разходи	0.30%
	Общо разходи от стойноста	6 098 лв.

Определяне нормата на дисконтиране

Нормата на дисконтиране е определена въз основа на
МОДЕЛА НА ОЦЕНКА НА ДАМОДАРАН ЗА РАЗВИВАЩИ СЕ ПАЗАРИ

$$r_e = r_f + \text{beta}_L * (r_{p-us} + Cr_{bg})$$

$$\text{WACC} = r_e * w_e + r_d * w_d * (1 - T)$$

Въз основа на статистическа информация от световните капиталови пазари горните компоненти се определят както следва:

T	10.00%	-	данъчно облагане
r _f	2.34%	-	безрискова норма на възвращаемост
Beta _U	1.36	-	коэф.на систематичен риск (без задължения)
D/E	1.00	-	задължения/чист капитал
Beta _L	2.58	-	коэф.на систематичен риск (вкл. задължения)
r _{p-us}	6.00%	-	рискова премия за развит пазар, САЩ
Cr _{bg}	2.84%	-	премия за странови риск България
r _e	25.18%	-	възвръщаемост на чистия капитал
r _d	8.00%	-	възвръщаемост на задълженията
W _d	80%	-	тежест на задълженията
W _e	20%	-	тежест на чистия капитал
WACC	10.80%	-	усреднена възвръщаемост на капитала

Variable Definitions can be obtained by clicking here

Download Sector on which companies are included in each industry

Industry Name	Number of firms	Average Unlevered Beta	Average Levered Beta	Average correlation with market	Average Unlevered Beta
Advertising	41	0.91	1.36	18.37%	4.95
Aerospace/Defense	96	0.94	1.07	30.35%	3.09
Air Transport	18	0.76	1.12	33.71%	2.26
Apparel	58	0.71	0.88	23.90%	2.95
Auto & Truck	15	0.38	0.85	34.42%	1.10
Auto Parts	63	0.94	1.12	26.78%	3.50
Bank (Money Center)	10	0.41	0.86	44.03%	0.92
Banks (Regional)	845	0.36	0.47	26.86%	1.36
Beverage (Alcoholic)	25	0.71	0.79	22.04%	3.22
Beverage (Soft)	36	0.78	0.91	17.32%	4.49
Broadcasting	30	0.70	1.22	42.36%	1.65
Brokerage & Investment Banking	45	0.42	1.08	36.21%	1.16
Building Materials	41	0.87	1.01	37.50%	2.32
Business & Consumer Services	165	0.85	1.07	26.37%	3.22
Cable TV	14	0.82	1.12	37.74%	2.17
Chemical (Basic)	45	0.68	1.00	25.94%	2.61

Анализ на резултатите

База за съхранение и продажба на природен газ

Оценка на недвижимите имоти

Резултатите от приложените подходи

Подход	Стойност	Тежест
Разходен Подход	507 436 €	100%
в т.ч. земя	233 000 €	
в т.ч. сгради	61 328 €	
ДМА	213 107 €	
Приходен Подход	524 363 €	0%
Изчислена пазарна стойност	507 436 €	
Предложение за Пазарна стойност (Euro)	507 000 €	
Предложение за Пазарна стойност	992 000 лв	